



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÉSZAK-ALFÖLDI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS Z

☒ 4024 Debrecen, Piac u. 54., ☎: 4002 Debrecen Pf. 83.  
telefax (52) 504-178, ☎ (52) 504-132

WEB: <http://www.hbmkh.hu>

E-mail: [allami.foepitesz@hbmkh.hu](mailto:allami.foepitesz@hbmkh.hu)

**Ikt.sz.:213-13/2010/Fe.**

**Előadó: Magyar Andrea/Gergely Péter**

☎ (52) 504-179

Debrecen, 2010. december 6.

**Hiv.sz.:** 55-85/2010.

**Üi.:** Farkas Renáta

**GERGELY ZOLTÁN**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**JÁSZÁROKSZÁLLÁS**

Árpád tér 1.

5123

**Tárgy:** Jászárokszállás településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv módosítása.

Tervező: RÉGIÓ Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. - Miskolc

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi településrendezési eszközeik módosításához, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 9. § (6) szerint kért **szakmai véleményt** az alábbiakban adom meg:

**I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA**

- a) A terv alapvető problémája, az hogy nem tartalmaz olyan mélységű és tartalmú szakmai (vizsgálatokat és) érveket, magyarázatokat, amelyek az egyes módosítási szándékok szükségességét kellő képen alátámasztanák, indokolnák (kivételek ez alól az 55-4/2010. számú, 2010. március 23-i keltezésű levelük mellékletét képező két terület, valamint a csak az övezeti illetve építési övezeti jelek formai változtatásai). A jelen dokumentáció „Előzmények és módosítás – I.” című munkarésze csak nagyon általános érvényű indokolást tartalmaz (összesen 1 oldal!), amelyekből az egyes módosítások értékelhető magyarázata nem feltétlenül következik.

A korábbi 222-2/2009. és 213-9/2010/Fe. számú véleményeimet továbbra is fenntartva az abban foglaltakat megerősítve az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A helyi képviselő testület az Alkotmány 44/A §. alapján önkormányzati ügyekben önállóan szabályoz és igazgat, feladatkörében rendeletet alkothat, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ kapott felhatalmazás alapján helyi rendeletet alkothat, mely nem lehet ellentétes más magasabb rendű – jogszabállyal.

A fenti számú levelük mellékleteként megküldték a településrendezési eszközök véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek egyet nem értő véleményeit és azok indoklását tartalmazó táblázatot is, amely a 2010. október 25.-i egyeztetős tárgyalás alapját képezte. Ennek az 1. pont első fr. bekezdésben szereplő, a 213-9/2010/Fe. ikt. számú véleményem 1. és 3. pontjában felvetett problémára adott válaszukat továbbra sem tudom elfogadni, mert az OTÉK 6.§ (2) szerinti előírás érvényesülésének nem feltétele (és indoka) az egyes ingatlanok jelenlegi használata.

Már a 222-2/2009. számú véleményemben jeleztem, az Étv. illetve az OTÉK normativitás követelményére vonatkozó problémát. Ezt a – jogszabályi alapon nyugvó - felvetésemet már

akkor elvették (a 2009 október 13-i egyeztető tárgyalásra szóló meghívóban jelzett, a város honlapján közzétett „tervezői válaszok” szerint):

„az OTÉK nem ír elő normativitási vizsgálatot”..., illetve, hogy „a településrendezésben nem állnak rendelkezésre normatív méretezési előírások, a területi bővítések a fejlesztési igények alapján kerülnek kijelölésre és ezeket az igényeket a képviselő testület határozza meg”.

Ez a magyarázat nem fogadható el és a módosításokat **nem indokolja**, „normatív méretezési előírások”-ra való hivatkozás azért nem helyes, mert nem erről van szó!

A jogszabályok jelen esetben a HÉSZ megalkotása előtt elvégzendő elemzések elkészítésének szükségességét és normatív szabályozás elvét nem csak az OTÉK, vagy Étv. tartalmazza, hanem a felelősségteljes szakmai magatartás és nem utolsó sorban a *jogszabályalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény!*

A fent nevezett törvény 18. § (1) bekezdés szerint:

*A jogszabály megalkotása előtt - a tudomány eredményeire támaszkodva - elemezni kell a szabályozni kívánt társadalmi-gazdasági viszonyokat, az állampolgári jogok és köteleességek érvényesülését, az érdek-összeütközések feloldásának a lehetőségét, meg kell vizsgálni a szabályozás várható hatását és a végrehajtás feltételeit. Erről a jogalkotót tájékoztatni kell.*

*A jogszabályalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 18. § (3) bekezdés szerint:*

*Az azonos vagy hasonló életviszonyokat általában ugyanabban a jogszabályban, illetőleg azonos vagy hasonló módon kell szabályozni. A szabályozás nem lehet párhuzamos vagy indokolatlanul többszintű.*

Az OTÉK 6. § (2) [és 7. § (2) is] előírása (normativitás) e jogalkotási alapelv településrendezési követelményét fogalmazza meg, amelynek alkalmazása a településrendezési eszközök készítése során szakmai feladatként jelentkezik. ←

Fontos még azt is tisztázni és önkormányzati képviselőtestületi döntéssel igazolni, hogy a véleményeket kiértékelhető táblázat szerinti válaszok az önkormányzat álláspontját jelenítik meg, vagy csak tervezői, illetve főépítési vélemények. Az utóbbi esetben ez jogilag kifogásolható.

A településrendezés ugyanis kizárólagos önkormányzati hatáskör. ⇐ Hivatkozás: Ötv. 8. §

b) A benyújtott tervdokumentáció településszerkezeti tervlapjain sem a **módosítással érintett területeket**, sem a **területfelhasználások változásait** nem jelölték, ami az egyes módosítások beazonosítását megnehezíti. Hivatkozás: Étv. 11. § (2) ⇐

c) Az újonnan beépítésre szánt területek esetében az Étv. 8.§ (2) c, pont alapján:

„a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület”

A fent említett követelmény teljesülésének bizonyítása hiányzik a tervdokumentációból, ezért a kijelölés jogszerűsége szintén nem ítéltető meg egyértelműen. ⇐

## II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

a) A kötelező alátámasztó munkarészeket, illetve azok aktualizálását csak hivatkozott kormányrendeletben meghatározott, arra jogosult szakági tervezők készíthetik el. A kamarai nyilvántartás betűjele településtervezési zöldfelületi és tájrendezési szakterületen TK, településtervezési egyéb szakági szakterületen: K1d-1, TV, TE, TH lehet! A tervezési munkába való bevonásuk az 1.a) pont szerinti településtervezési szerződés szerint lehetséges. Felhívom a figyelmet arra, hogy az aláíró lap „tervezők névsora” és a tervlapok nem tartalmazzak TV, TE, TH jogosultsággal rendelkező tervezőket, ezért kétséges az alátámasztó munkarészek szakszerűségének biztosítása. ← Hivatkozás: OTÉK 4. § (5) b) 2.

b) Az e fejezetben szereplő „Társadalmi-gazdasági hatásvizsgálat” című (4 és fél oldalas) munkarész valójában vizsgálati adatok összesítése, amelyben a változásokkal kapcsolatos hatások vizsgálatáról nincsen szó.

### III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

- a) A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet előírásait alkalmazni kell, ezért a szerkezeti, formai rendelkezéseinek megfelelő átalakítást el kell végezni (pl. a véleményezésre jogosultak felsorolása). ⇐
- b) **Ad. 13. § (1) a); 14. § (1) a):** Az előírás pontosítása szükséges: „*A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású ipari épület*” **helyett** -> „a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, **egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló** épület” kifejezés használatát tartom indokoltnak. ⇐  
*A kisvárosias- és kertvárosias lakó területeken a szokásos építmény-elhelyezés helyett az adott gazdasági tevékenységen van a hangsúly, mivel alapvetően nem az épület, hanem az abban folytatott tevékenység lehet zavaró hatású.*
- c) **Ad. 15. § (1) a); 16. § (1) a):** Az előírás pontosítása szükséges: a „*Termelő kertészeti építmények*” egy gyűjtőfogalom, sem az OTÉK, sem az Étv. nem tartalmazza ezt, ezért fogalom-meghatározást tartok indokoltnak. ⇐
- d) **Ad. 24. §:** Zöldterület esetében javasolom rögzíteni az OTÉK 27.§-ban felsoroltak közül elhelyezhető épületeket és az elhelyezés alapvető feltételeit. ⇐

### IV. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- a) A tervdokumentáció szabályozási szelvényein nem jelölték meg a **módosítással érintett területeket**, ami az egyes módosítások beazonosítását megnehezíti.  
*Hivatkozás: Étv. 12. § (1) ⇐*
- b) A 213-9/2010/Fe iktatószámú levelemben foglaltakat továbbra is fenntartom: a 4523 és 4524 hrsz-ú ingatlanok szabályozásával kapcsolatban nem fogadható el az, hogy egy tömbben, az azonos helyzetben lévő telkekhez lényegesen eltérő telekhasználati - építési jogok tartozzanak – indokolatlanul! Ez ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdés által előírt normatív szabályozás elvével és a magántulajdonhoz fűződő, az alkotmányban biztosított joggal. ⇐  
 A falusias lakóterület ilyen szigetszerű gazdasági területté történő átminősítése a jelzett jogszabályokkal ellentétes. Ezért indokoltnak és így szükségesnek tartom újragondolni ezt a módosítást (az autószerelő műhely jelenleg is zavarja, a fejlesztéssel pedig még inkább zavarhatja a szomszédos, környező ingatlanok tulajdonosainak nyugalma, alapvető hatással lehet az életminőségükre stb.). Gazdasági célú tevékenységet szolgáló területfelhasználási egység (és ennek megfelelő építési övezet) lakóterületbe ilyen módon történő „beillesztése” nem támogatható.  
 Szakmai megfontolásra ajánlom: amennyiben olyan egyéb gazdasági célú tevékenységről van szó, **amelyik a környező lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja**, akkor az OTÉK 14. § (3) bekezdése alapján szükségtelen a lakóterületi építési övezet megváltoztatása, mert az lakóterületen belül is elhelyezhető.  
 A nem ebbe a kategóriába tartozó gazdasági tevékenységeknek a település déli részén kijelölt, nagy kiterjedésű ipari területen a helye.

#### **Jelmagyarázat:**

- ⇐ **Jogszabályi észrevétel**, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. **kötelezően** szükséges.  
 ⇐ **Szakmai jellegű észrevétel**, a kiegészítést, módosítást és/vagy törlést indokolt vagy javasolt.  
 A nem jelzett észrevételeket kérem szakmai ajánlásnak tekinteni.

Tisztelt Polgármester Úr!

**Felhívom a szíves figyelmét még az alábbiakra:**

- az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő testülettel ismertetni kell;**
- a már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű, amennyiben ettől eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat az Étv. 9. §-nak megfelelő **újrakegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a település-rendezési terveikbe és HÉSZ-be illeszteni;
- **a jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - az Étv. 9 § (8) szerint a **polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül** megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok **véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek** és szakmai vizsgálat céljából **az állami főépítésznek**, valamint
  - az Étv. 9 § (12) szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítész véleményével együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a közigazgatási hivatalnak**, ezen kívül
  - a településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző** a köteles a Dokumentációs Központ<sup>1</sup> részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.  
*Hivatkozás: az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendeletl. § (1).*  
A dokumentumokat (jelenleg) PDF (Portable Document Format) formátumban is, vagy külön jogszabályban<sup>2</sup> előírtaknak megfelelő formátumban kell a Dokumentációs Központ részére elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül<sup>3</sup>, vagy csak egyszer írható elektronikus adathordozón<sup>4</sup> postai úton átadni.  
*Hivatkozás: 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3. § (1)*

Tisztelettel:

Arató András István  
főosztályvezető  
állami főépítész

**Kapják:**

1. Címzett.
2. JNSZ Megyei KH - Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály (E-mail),
3. Irattár.

<sup>1</sup> Dokumentációs Központ: VÁTI Kht. Dokumentációs Központ, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.

<sup>2</sup> (később megjelenő) az elektronikus ügyintézési eljárásban alkalmazható dokumentumok részletes technikai szabályairól szóló jogszabály

<sup>3</sup> 100 MB terjedelemtig

<sup>4</sup> 100 MB terjedelem felett minden esetben